vergadering **C148**
zittingsjaar 2022-2023

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

van 16 februari 2023

(Een aantal sprekers namen mogelijk deel via videoconferentie.)

Vlaams Parlement

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de belasting op de bouw en herbouw van bijkomende wooneenheden voor grotere bouwprojecten
– 1319 (2022-2023) 3

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitrol en de bekendmaking van de decreetsbepalingen over de vrijstelling van notariële verplichtingen in het kader van de oprichting van woonmaatschappijen
– 1380 (2022-2023) 5

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van de huurpremie
– 1472 (2022-2023)
VRAAG OM UITLEG van Allessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de publicatie van het nieuwe rapport van het Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving met betrekking tot de non-take-up van de huurpremie en huursubsidie
– 1510 (2022-2023) 9

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het ter beschikking stellen van de huurondersteuning voor uitstromende jongeren uit de bijzondere jeugdzorg
– 1496 (2022-2023) 17

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de studie van het Steunpunt Wonen over het investeringsritme in de sociale woningbouw
– 1504 (2022-2023) 20

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over innovatieve sociale woonprojecten
– 1511 (2022-2023) 26

VRAAG OM UITLEG van Steven Coenegrachts aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de belasting op de bouw en herbouw van bijkomende wooneenheden voor grotere bouwprojecten
– 1319 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Minister, op 23 december 2022 keurde de gemeente Halle een belastingreglement goed voor het bouwen en herbouwen van bijkomende wooneenheden. Het is een belasting die vooral gericht is op promotoren, en die als doel heeft om hen zoveel mogelijk af te schrikken grote bouwprojecten voor de private sector te realiseren op het grondgebied van de gemeente Halle. Er is geen plaats voor de 'verappartementisering' in Halle, ik hoop dat dat Standaardnederlands is. Sociale huisvestingsmaatschappijen worden vrijgesteld van deze belasting. Het reglement maakt dat de realisatie van grote bouwprojecten in de gemeente snel enkele tienduizenden euro's aan extra belastingen kosten, die natuurlijk, dat mag men verwachten, doorgerekend zullen worden in de verkoop- of huurprijs van de betrokken woningen.

Het lijkt wat haaks te staan op onze ambitie om die woning- en huurmarkt net betaalbaarder te maken. Ik denk dat we dat net moeten doen door het ruimtelijk rendement te verbeteren, en dat zal betekenen dat we hoger en denser gaan bouwen.

De Vlaamse Regering neemt ook heel veel initiatieven om het woonaanbod in Vlaanderen betaalbaarder te maken. Ik denk onder andere aan een recent initiatief dat we hier in het parlement gestemd hebben rond de Vlaamse Rand en het aankoopbeleid daar. In dat kader vernam ik graag uw reactie op deze lokale bouwtaksen, die toch als doel lijken te hebben om het woonaanbod minstens te laten stagneren.

Bent u, minister, van oordeel dat zo een bouwtaks een negatief effect zal hebben op de woningprijzen en het woonaanbod binnen een gemeente? Kunt u daar de effecten preciezer van inschatten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel, mijnheer Coenegrachts, voor uw vraag.

Het gaat hier om een belastingreglement, en gemeenten hebben een ruime lokale belastingbevoegdheid. Een lokale belasting moet wel altijd verantwoord worden door extra kosten die een gemeente maakt, of een specifiek beleid dat ze wil voeren en waarvoor ze inkomsten ophaalt. In dit geval dient, volgens de motivatie van het bestuur van Halle, de belasting ter compensatie voor de extra kosten die de stad voor elke extra woning moet maken, dat zijn dan de kosten voor infrastructuur en voorzieningen. Daarnaast wijst men er heel algemeen op dat een grotere verdichting meer druk zet op de leefbaarheid, en extra kosten voor de gemeente veroorzaakt.

Het tarief van de belasting op bijkomende wooneenheden en bijkomende kavels is progressief opgevat tot tien bijkomende wooneenheden of tien bijkomende bouwpercelen, omdat de bijkomende taken die de gemeente moet opnemen ten gevolge van het uitvoeren van een project, omvattender en groter zijn naarmate het project groter is. Dat lijkt me moeilijk te verantwoorden vanuit de bijkomende kosten. Waarom zouden de kosten voor infrastructuur of voorzieningen per

wooneenheid hoger zijn in grotere projecten? Ik beschouw dat dus toch ook wel wat als een impliciete belasting op extra verdichting.

Positief is wel dat de sociale huisvesting uitgesloten is van de belasting. Er kan dus wel een kanttekening gemaakt worden bij een dergelijk reglement. Over de wettelijkheid van zo'n reglement kan ik me evenwel verder niet uitspreken, dat valt onder de bevoegdheid van mijn collega Somers, de minister van Binnenlands Bestuur.

Wat de impact van dit belastingreglement zal zijn, is moeilijk in te schatten. Er zijn nog gemeenten met een gelijkaardig belastingreglement, zoals Boutersem en Oud-Heverlee, maar ook die zijn te recent om al een impact op het terrein te kunnen vaststellen. En, zoals al meermaals in deze commissie werd besproken, is de evolutie van de woningprijzen afhankelijk van een samenspel van vele factoren, en daarom moeilijk in te schatten.

Zoals ik al vaak heb aangegeven, is het aan de lokale besturen om hun regisseurs-rol in het woonbeleid op te nemen op basis van hun kennis van de noden op de lokale woningmarkt. Het is daarom aangewezen dat ze inzicht en visie ontwikkelen op de woonbehoefte en de verwachte ontwikkelingen daarin. Vanuit Vlaanderen ondersteunen we de gemeenten daar volop in. Daarnaast blijven we vanuit Vlaanderen inzetten op betaalbaar wonen, via de door jullie allen gekende traditionele instrumenten, en ook via nieuwe instrumenten zoals Wonen in Eigen Streek (WIES) en de geconventioneerde verhuur.

Mijnheer Coenegrachts, ik geef het u graag ook een beetje weer in mijn eigen woorden. Het is altijd een beetje lastig om te moeten reageren op een lokaal bestuur, want dat is natuurlijk ook een rechtstreeks verkozen orgaan. Ik wik en weeg dus mijn woorden.

Een echt cijfermatige inschatting van de impact kunnen we niet geven, maar als u naar mijn mening vraagt, dan gaat het hier wel degelijk puur om extra inkomsten. Het is een belasting die men wil gebruiken, en in sommige gevallen kan men fiscaliteit gebruiken voor gedragssturing om een bepaald maatschappelijk fenomeen wat tegen te werken, te verminderen, of bij te sturen. Maar ik vrees dat het hier, in dit geval, puur op basis van de inschatting die je zou kunnen maken, het wonen duurder gaat maken. Eerst en vooral omdat een ontwikkelaar de kosten die hij moet betalen op een of andere manier altijd gaat doorrekenen in zijn woningprijzen. Ten tweede hebben we in Vlaanderen nood aan aanboduitbreiding om die kosten, of de vraag en het aanbod, in overeenstemming te houden, en dus ook die prijzen onder controle te houden. Dit gaat daar tegenin, want voor ontwikkelaars zal dit misschien een reden zijn om toch ergens anders naartoe te trekken en niet hier te bouwen. Ook om die reden zal dat de woningprijzen omhoog duwen.

Ik heb wel begrip voor het feit dat men probeert om 'appartementisering' tegen te gaan. Maar daar zijn heel wat andere instrumenten voor die een lokaal bestuur heeft, zoals stedenbouwkundige verordeningen en dergelijke meer. Dat is hier niet het geval, dat gebruikt men hier niet, vandaar de inschatting dat het puur om belastingen gaat.

Een laatste punt dat mij heel vreemd is, is dat er een heel brede consensus is in Vlaanderen dat we open ruimte zoveel mogelijk willen vrijwaren. Dat is geen gemakkelijke uitdaging, integendeel zelfs, breed maatschappelijk is dat volgens mij een van de moeilijkste uitdagingen voor de komende decennia. Dan is er maar één oplossing voor, en dat is dat we moeten gaan verdichten. Als we het vrijwaren van open ruimte in evenwicht willen houden met het feit dat we ook woningprijzen voor iedereen haalbaar en betaalbaar willen houden, dan gaan we moeten verdichten en zorgen dat we meer wooneenheden op dezelfde ruimte kunnen bouwen dan vandaag. En dan lijkt mij een dergelijk belastingreglement geen goed idee.

Nogmaals, dat is de bevoegdheid van de lokale besturen. Ik ga ervan uit dat zij argumenten hebben die hier niet aan bod gekomen zijn. In dat geval hoor ik die graag, maar het zou mij – in alle eerlijkheid – toch verwonderen.

De voorzitter: De heer Coenegrachts heeft het woord.

Steven Coenegrachts (Open Vld): Dank u wel, minister, vooral voor het antwoorden op de derde vraag die ik zelf niet eens had gesteld omdat u daar inderdaad al zo vaak op hebt geantwoord.

Ik sluit me vooral bij uw persoonlijke beschouwingen aan omdat wij in dit parlement proberen een bouwshift tot stand te brengen. Als de oppositie het ons ooit toestaat, gaan we de woonreservegebieden beschermen met een stolp van lukrake aansnijding. Dat gaat over 20.000 hectare. U zegt dat er veel opdrijvers van woningprijzen zijn. Dat klopt natuurlijk, maar de Nationale Bank heeft toch al een paar keer bevestigd dat vooral grondprijzen een belangrijke drijver zijn. U kunt natuurlijk geen 20.000 hectare juridisch aanbod schrappen en denken dat dat nul effect heeft op woning- en grondprijzen, dat is een illusie. We weten dus dat dat ook een effect zal zijn.

We doen dat om die open ruimte te beschermen, dat is een heel terechte bekommernis en doelstelling die we daarmee nastreven, maar het zal effecten hebben als alle gemeenten beginnen met zich te verzetten tegen de verdichting vanuit de logica dat ze geen appartementen willen. U hebt gelijk dat elke plattelandsgemeente zal zeggen dat ze niet te veel appartementen wil, maar dat hoeft niet de enige manier te zijn om ruimtelijk rendement en verdichting na te streven. Ik heb het daar vaker over met uw collega Demir, ook over hoe we die verdichting dan vormgeven. We wachten nog op de beleidskaders.

Maar ik denk dat we toch allemaal samen, ook lokale besturen, ervoor moeten zorgen dat we op de grond die nog beschikbaar is om op te bouwen, met voldoende zorg voor het ruimtelijk rendement, extra woningen kunnen creëren en het woningaanbod kunnen vergroten, zodat ook de druk op de prijzen daalt, zowel voor huurders als voor verkopers. Dat doe je niet door als gemeente te zeggen dat je vooral vrijstaande woningen wilt die bedoeld zijn voor tweeverdienersgezinnen die veel personenbelasting opleveren, want dan krijg je een vrij elitaire gemeente en duw je de sociaal zwakkeren naar elders, en door daarnaast te zeggen dat je wel vriendelijk zult zijn tegen de sociale huisvestingmaatschappij mocht die hier een projectje willen doen door ze niet te belasten. We gaan echt allemaal samen, dus met de private markt en de sociale woningmarkt, moeten zorgen voor dat betaalbaar woonaanbod en dat kan alleen door te zeggen dat je een slimme visie op verdichting hebt en dat doe je niet door dit soort belastingreglementen. Zoals u terecht zei, doe je dit door ruimtelijke instrumenten zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)**.**

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Katja Verheyen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de uitrol en de bekendmaking van de decreetsbepalingen over de vrijstelling van notariële verplichtingen in het kader van de oprichting van woonmaatschappijen
– 1380 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Goedemorgen, minister en collega's.

De sociale huisvestingssector ondergaat op dit moment een ongeziene metamorfose. Daarbij gaan we in Vlaanderen van maar liefst 134 woonactoren naar 42 eengemaakte woonmaatschappijen. Daartoe moet het gros van de ruim 175.000 sociale woningen in Vlaanderen bij een nieuwe woonmaatschappij terechtkomen. Het merendeel van die overdrachten zal gebeuren via fusie of splitsing van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's).

Om de fusie tot een goed einde te brengen, dienen er tal van juridische overdrachten te gebeuren. Overdrachten die aan tal van materiële handelingen en informatieverplichtingen onderworpen zijn en in deze specifieke context niet alleen zeer tijdrovend, maar ook ontzettend arbeidsintensief bleken te zijn voor de notarissen. Bovendien bleken ze – als ik het zo mag zeggen – maar weinig nut te hebben en vooral veel geld te kosten.

Op 7 december 2022 werd er dan ook een decreet in plenaire vergadering aangenomen om hieraan tegemoet te komen. Ik heb hier drie vragen over.

Op welke manier wordt de inhoud van het decreet inzake notariële vrijstellingen – nog los van de officiële publicatie in het Staatsblad – bekendgemaakt bij de sociale woonactoren?

Hebt u zicht of alle in fusie zijnde woonactoren weet hebben van het bestaan van de vrijstellingsregelgeving? Hoe evalueert u dit?

Kunt u kort de laatste stand van zaken omtrent de fusieoperaties in Vlaanderen toelichten? Welke zijn de volgende grote hordes die genomen dienen te worden?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor uw vraag, mevrouw Verheyen. Het is natuurlijk een eerder technisch antwoord, omdat het ook een vraag van techniciteiten is.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft op 18 november 2022 via Woonnet het initiatief van het Vlaams Parlement al aangekondigd aan de betrokken huisvestingsmaatschappijen.

Rond de uitvoering van dit decreet hebben mijn diensten uitvoerig overlegd met de administratie Rechtszekerheid van mijn federale collega Vincent Van Peteghem en ook met Fednot, de ondersteuner van notariskantoren. De uitdaging bestond er immers in om de overdrachten van onroerende goederen via fusie of splitsing op een zo efficiënt mogelijke wijze en rechtszeker te laten verlopen, zonder dat de notaris de informatieverplichtingen nakomt die hem normaliter bij overdrachten van onroerende goederen worden opgelegd. Deze werkwijze vergt bijzondere inspanningen van de betrokken federale diensten, en ik wil van de gelegenheid ook gebruikmaken om mijn federale collega en zijn administratie te bedanken voor de constructieve samenwerking rond dit belangrijke dossier.

Dat heeft ertoe geleid dat het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen op 26 januari 2023 via een nieuwsflash aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen en al erkende woonmaatschappijen alle details van het decreet en de afgesproken werkwijze heeft bekendgemaakt.

Per sociale huisvestingsmaatschappij werd een digitaal sjabloon in Excel voorbereid, waarin de basisdata over al hun onroerende goederen al op voorhand zijn ingevuld. Aan de hand van een gedetailleerde handleiding kunnen ze de lijst met onroerende goederen die worden overgedragen samenstellen, waarbij ze een beperkt aantal gegevens moeten aanvullen, die ze terugvinden op de akte waarmee ze de goederen hebben verworven.

Ik durf ervan uit te gaan dat alle betrokken actoren inmiddels goed op de hoogte zijn van het decreet. Het decreet speelt immers concreet in op een van de aspecten van de hervorming waarmee de actoren, en vooral de notarissen met wie ze samenwerken, soms worstelden. Dat was niet in het minst zo in Limburg, waar door de fusie meer dan 15.000 percelen zullen worden overgedragen.

In haar ondersteuningsopdracht heeft de VMSW – thans het agentschap Wonen in Vlaanderen – dat aspect ook telkens meegenomen en uitdrukkelijk vermeld. Voorlopig heb ik in elk geval geen signalen ontvangen van actoren die verrast werden door de nieuwe regeling, waardoor ik ervan uitga dat de meeste actoren er al rekening mee hielden vanaf de eerste officiële berichtgeving hierover op 18 november vorig jaar.

Zoals u weet, is het de bedoeling dat de circa 130 SHM's en sociaal verhuurkantoren (SVK's) zich uiterlijk tegen 30 juni 2023 omvormen tot 42 woonmaatschappijen. Tot begin vorige week – 6 februari dus – werden er 23 erkenningsaanvragen als woonmaatschappij ontvangen. Daarmee zitten we net over de helft van het aantal werkingsgebieden. Naar ik verneem, streven alle resterende actoren ernaar om tegen eind februari een erkenningsaanvraag als woonmaatschappij in te dienen. Tot op vandaag zijn er geen signalen dat er actoren zijn die zich niet tijdig zullen kunnen omvormen. Op basis van het stappenplan die de SHM's hebben ingediend bij hun aanvraag om hun erkenning tijdelijk te verlengen tot 30 juni 2023, lijkt de hervorming in elk geval tijdig te kunnen plaatsvinden – al zijn er op sommige plaatsen wel degelijk nog wat issues uit te klaren.

Met de goedkeuring van het decreet dat de notarissen vrijstelt van bepaalde informatieverplichtingen bij de overdrachten van onroerende goederen, hebben we in elk geval een mogelijke hinderpaal hiervoor weggenomen.

De volgende horde zal volgens mij de operationele uitrol van de nieuwe woonmaatschappij zijn. Het samenbrengen van verschillende organisaties brengt veel kansen mee, maar ook veel uitdagingen. Niet in het minst is het vormen van een nieuwe ploeg, waarbij alle neuzen in dezelfde richting staan, een opdracht die je niet op een paar maanden klaarspeelt. Positief is wel dat ik op basis van de uitstelaanvragen en de erkenningsdossiers die ik al heb goedgekeurd, kon vaststellen dat de actoren hier ook bijzondere aandacht aan besteden en zich daarin ook hebben laten ondersteunen van bij de start van de fusiegesprekken.

Een tweede belangrijke horde die de woonmaatschappijen na hun vorming moeten nemen, is ervoor zorgen dat zij alle onroerende goederen die buiten hun werkingsgebied liggen, overdragen aan de woonmaatschappij die daar erkend is. Deze overdrachten zullen voornamelijk via partiële splitsing verlopen, waarvoor het decreet over de vrijstelling van notariële informatieverplichtingen eveneens faciliterend zal zijn. Woonmaatschappijen hebben daarvoor tijd tot uiterlijk 31 december 2027, maar ik ga ervan uit dat de meeste woonmaatschappijen de overdrachten veel sneller zullen willen realiseren, zodat ze zich ook ten volle kunnen toeleggen op hun eigen werkingsgebied.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Dank u wel, minister, voor de antwoorden. De vrijstelling die we in het leven hebben geroepen is zeer belangrijk geweest, dat stelt me tevreden. Het verbaast me ook niet dat er massaal gebruik van wordt gemaakt, daar ga ik toch van uit. De sector wordt zeer goed ondersteund, en er zijn bij mijn weten ook voldoende middelen vrijgemaakt om die fusie-oefening tot een goed einde te brengen.

Die organisaties of de firma's die hen daarbij begeleiden, vaak externe firma's, zijn goed op de hoogte en ik hoop dat ze de werkzaamheden ook goed opvolgen. In

dat kader heb ik één bijkomende vraag. Wij zorgen vanuit Vlaanderen voor een kader, we zorgen voor vrijstellingen, voor ondersteuning en dergelijke meer, maar wie houdt eigenlijk de feitelijke fusie op het terrein in de gaten, wie monitort dat? Is dat Wonen in Vlaanderen ? Hoe verloopt die monitoring juist?

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik wilde nog een bijkomende vraag stellen. U verwijst ernaar dat nu vooral het operationele aan de orde zal zijn, u verwijst zelf naar het vormen van een nieuwe ploeg. Ik stel op het terrein vast dat de vorming van die nieuwe woonmaatschappijen relatief goed loopt. Ik merk wel op dat een actieve, ondersteunende, faciliterende rol vanuit het lokale niveau echt wel een verschil maakt. In sommige regio's of werkgebieden zie ik dat er een zeer afwachtende houding wordt aangenomen door de lokale besturen, dat heeft vaak te maken met de voeling met de materie van sociale huisvesting, soms ook met de bestuurskracht. Hoe evalueert u die?

Dan heb ik nog een heel concrete vraag over de aanstelling van een nieuwe directeur voor de nieuwe woonmaatschappijen. Decretaal is het zo dat de directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij het automatisch kan worden. Indien er wordt gekozen voor de directeur of coördinator van het sociaal verhuurkantoor, moet er dan nog een procedure of een examen worden georganiseerd? Is dat een bewuste keuze geweest? Plant u daar eventueel nog aanpassingen te doen? Kunt u daar nog toelichting bij geven?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor de bijkomende vragen. Mevrouw Verheyen, het is de VMSW en Wonen in Vlaanderen die zich intern hebben georganiseerd om zoveel mogelijk en zo goed mogelijk die ondersteuning te kunnen bieden. Ik denk dat er ook ruimschoots gebruik van gemaakt wordt, hoewel ik daar nu geen cijfers over kan geven, maar die begeleiding loopt.

Ik ben het eens met u, mijnheer Veys, het is natuurlijk de bedoeling – en we delen daar de doelstelling – dat de lokale besturen meer betrokken worden bij het woonverhaal in hun gemeente, en dan vooral het sociale woonverhaal. Het is inderdaad zo dat daar waar de lokale besturen mee aan tafel zitten en mee trekken, dit het best verloopt.

Ik kan moeilijk een evaluatie geven vanuit heel Vlaanderen wat betreft die ploegvorming en die praktische uitwerking. Ik heb bij gelegenheid al met mensen gepraat en ben op plaatsen geweest waar het al helemaal op het goede spoor zit. Op andere plaatsen is het nog wat zoeken, op ander plaatsen staat het operationele nog echt in de kinderschoenen en moet het nog uitgerold worden. Dus daar bestaat een zeer groot verschil. Ik heb voorlopig wel goede hoop, het is altijd met twee woorden spreken, dat we er gaan geraken en dat er nergens 'een wiel af draait'. We blijven dat van dichtbij opvolgen uiteraard.

Wat betreft die coördinator die niet onmiddellijk kan doorstromen, dat heeft natuurlijk te maken met het feit dat men aan bepaalde voorwaarden moest voldoen om directeur te worden bij een sociale huisvestingsmaatschappij, daar waar die voorwaarden niet gelden om coördinator te zijn bij een SVK. Dat is natuurlijk de eerlijke behandeling, je moet er bij de aanwerving voor zorgen dat iemand niet zomaar een bypass kan gebruiken. Dat is de reden dat we daar correct in willen zijn, om te zorgen dat iedereen dezelfde graad heeft, om het zo uit te drukken.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de onderbenutting van de huurpremie
– 1472 (2022-2023)

VRAAG OM UITLEG van Allessia Claes aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de publicatie van het nieuwe rapport van het Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving met betrekking tot de non-take-up van de huurpremie en huursubsidie
– 1510 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Voorzitter, minister, collega's, ik heb een vraag over de langverwachte en recent verschenen studie over de onderbenutting van de huurpremie. We kennen het principe: wie al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, komt in aanmerking om de Vlaamse huurpremie te ontvangen. Ondanks het feit dat er inspanningen gebeuren en de premie semiautomatisch wordt uitgekeerd, stellen we vast dat de niet-benutting of de non-take-up erg hoog ligt. Haast de helft van alle mensen die recht hebben op deze huurondersteuning, laten die kans liggen, maken daar geen gebruik van, doen de aanvraag niet en zijn vermoedelijk niet in orde omdat ze administratief niet sterk genoeg staan.

Op 10 maart 2021 diende ik een conceptnota in – we hebben er hier al vaak over van gedachten mogen wisselen – met een aantal concrete voorstellen om de toegang tot de huurpremie te vergemakkelijken en om te zorgen dat meer mensen gebruik zouden maken van datgene waar ze recht op hebben. Op 27 mei 2021 werd hierover een hoorzitting gehouden met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform.

Via de drie concrete voorstellen in de nota, namelijk de principiële goedkeuring, de schrapping van de inschrijving bij de woonmaatschappij en de dubbele huur, konden stappen vooruit worden gezet. Die voorstellen konden ook echt wel rekenen op een gedragen consensus van de mensen die we op de hoorzitting hebben gehoord.

Het Steunpunt Wonen ging er actief mee aan de slag en onderzocht de onderbenutting van de huurpremie, en de resultaten van deze studie werden na wat vertraging op 8 februari 2023 gepubliceerd. Het is zonder meer een interessant werkstuk.

Een aantal conclusies zijn dat er niet enkel financiële maar ook administratieve, informatie- en culturele drempels worden bevestigd en dat de non-take-up van de huurpremie hoog is en hoog blijft. Er werd enkel gekeken naar de primaire non-take-up, op basis van de bestaande regelgeving en abstractie makend van eventuele fouten in het verwerkingsproces bij de administratie. Maar de gekende cijfers werden bevestigd.

Belangrijker of minstens even belangrijk daarentegen zijn de aanbevelingen die men doet en waar we openlijk mee aan de slag kunnen gaan. Ik noem er een drietal. Men stelt voor om het gebrek aan informatie aan te pakken: de brief beter en anders aankondigen, bijkomende communicatiekanalen gebruiken, kritisch kijken naar het taalgebruik en heel gericht verwijzen naar info en hulpverlening. Ik heb gezien dat collega Claes daar in haar vraag ook heel concreet naar verwijst. Dat komt heel sterk naar voren uit de studie. Ook moet men proberen om de

aanvraagprocedure eenvoudiger en automatisch te maken. We moeten bekijken hoe we dat echt wel mogelijk kunnen maken. Men beveelt ook betere ondersteuning aan door actieve opvolging, onder andere door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's), en tenslotte het herbekijken van het bestaande regelgevend kader. Daarbij gaat men kijken naar de huurondersteuning zelf en heeft men het over het afschaffen van de maximale huurprijs, de regels om je in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), de woningkwaliteit en de wachttijd.

Minister, bent u bereid, zoals ik reeds heb aangekaart in eerdere vragen om uitleg, om te onderzoeken hoe we kunnen evolueren naar een automatische toekenning van die huurpremie zodat rechthebbenden de ondersteuning echt wel ontvangen? Hoe gaat u aan de slag met de conclusies en aanbevelingen van het rapport? Bent u bereid om maatregelen te treffen om de huidige wachttijd van vier jaar voor de huurpremie in te korten?

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Mijn vraag gaat over hetzelfde dossier. Meten is weten en uit de nieuwe studie van het Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving (HIVA) rond de non-take-up huurpremie en huursubsidie blijkt dat er toch wat mogelijkheden zijn om dit te verbeteren en dat er nog wat werk aan de winkel is.

De huursubsidie en huurpremie zijn belangrijke instrumenten van het Vlaamse woonbeleid om de betaalbaarheid en de kwaliteit van wonen voor mensen met een relatief laag inkomen te verbeteren. Ik ga niet heel mijn inleiding geven want collega Jans heeft het redelijk goed gesitueerd. Het dossier is nu bekendgemaakt en de aanbevelingen zijn ook gekend. Op basis daarvan heb ik een vijftal vragen.

Minister, wat zijn voor u de belangrijkste conclusies van dit rapport? Welke initiatieven zult u ondernemen? Zult u kijken naar welke initiatieven er in het buitenland genomen werden? We weten op basis van de conclusies dat de non-take-up niet enkel in Vlaanderen aanwezig is maar dat we ook in het Verenigd Koninkrijk, Denemarken en Schotland gelijkaardige problematieken zien. Bent u het eens met de in het rapport opgesomde oplossingen? Bent u bereid om meer in te zetten op begeleiding bij het aanvragen van de huurpremie en de huursubsidie?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Dank u wel voor jullie vragen, collega's. Ik ga de antwoorden in globo geven. Het rapport werd vorige week op 6 februari opgeleverd. We zijn dat nog aan het bestuderen en aan het kijken welke maatregelen we eventueel kunnen nemen. Dus het siert jullie dat jullie zo snel met vragen komen, maar wij gaan meer tijd nodig hebben om echt concreet iets te kunnen aangeven. Sommige zaken moeten trouwens zowel binnen de regering als met de betrokken partners worden doorgepraat en anders stellen jullie nadien weer vragen omdat we niet alles hebben besproken. Ik moet een beetje met twee woorden spreken, maar ik geef u graag al een eerste overzicht.

Ik begin met de definitie van de non-take-up: die is gelijk – en dat is belangrijk om in uw achterhoofd te houden – aan het verschil tussen het aantal potentieel rechthebbenden en het aantal rechthebbenden. Het aantal potentieel rechthebbenden zijn het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor de tegemoetkoming. Dit is de groep van kandidaat-huurders die voldoen aan de voorwaarden van de huurpremie. De rechthebbenden zijn het aantal huishoudens dat effectief de tegemoetkoming ontvangt. Voor de huurpremie is de non-take-up dus niet zomaar het aantal kandidaat-huurders dat niet reageerde op de ontvangen brief van de administratie.

De ramingen van non-take-up konden enkel worden berekend voor de huurpremie en voor de huursubsidie voor SVK-huurders (sociaal verhuurkantoor). Voor de andere groepen van huursubsidies zoals zij die verhuizen uit een ongeschikte, onbewoonbare, overbewoonde of onaangepaste woning of daklozen via installatiepremies, is het populatieverhaal te complex en laten de beschikbare gegevens niet toe om een raming te maken van het aantal potentieel rechthebbenden.

Voor de huursubsidie voor SVK-huurders ligt de take-up zeer hoog, namelijk 98 procent. Deze resultaten liggen in de lijn van de verwachting omdat het SVK de huurder hierbij begeleidt, niet in het minst omdat de huursubsidie rechtstreeks wordt uitbetaald aan het SVK.

Voor de huurpremie ligt dat een heel stuk lager en is dat ook een ruwere inschatting. Het vertrekt bij het gemiddeld aantal huishoudens die na het ontvangen van een formulier, de premie aanvragen en dat is 53 procent. Van degene die de premie aanvroegen, werd er gemiddeld 26 procent geweigerd. Die worden beschouwd als niet-rechthebbende, waardoor de take-up zakt van 53 procent naar 44 procent.

De grote onbekende in dit verhaal is de reden waarom de aangeschreven kandidaat-huurders geen aanvraag indienden. Het kan enerzijds te maken hebben met allerlei drempels, zoals de complexiteit van of moeite met het aanvraagproces, die ervoor zorgen dat een potentieel rechthebbende zijn recht toch niet aanvraagt. Anderzijds kan hij bewust niet reageren omdat hij op de hoogte is dat hij toch niet voldoet aan de voorwaarden, omdat hij bijvoorbeeld een te hoge huurprijs heeft of niet het statuut van private huurder heeft. Dit wordt in opdracht en op basis van een bevraging onderzocht door de OCMW's van huishoudens die niet reageerden. In wat volgt, overloop ik de resultaten.

Er werd vastgesteld dat er ook brieven werden verstuurd naar huishoudens die al een huursubsidie ontvingen. Er wordt geraamd dat 8,4 procent van de huishoudens die een brief ontving, niet reageerde vanwege een cumul met de huursubsidie. Dat is 18 procent van de groep die niet reageerde. Als we die huishoudens buiten beschouwing laten, stijgt de take-up opnieuw naar 49 procent.

Uit de bevraging bleek ook dat ongeveer 21 procent van diegenen die de huurpremie niet hadden aangevraagd, niet in aanmerking gekomen zou zijn. Dat is vooral omdat het huurcontract niet op hun naam staat. Deze personen wonen meestal bij familie, dus bij ouders, grootouders, broers of zussen. Een andere reden om niet aan te vragen is een te hoge huurprijs of niet bereid te zijn om een woningkwaliteitscontrole te laten uitvoeren. Als we die huishoudens buiten beschouwing laten, stijgt de take-up opnieuw naar 54 procent. In het rapport wordt wel nog aangegeven dat dit een onderschatting is vanwege de onzekerheid over de representativiteit van de respondenten.

Uit de resultaten van de bevraging kan worden geconcludeerd dat een belangrijk deel van de non-take-up, namelijk 46 procent, te maken heeft met informatie en de administratieve complexiteit, dus niet begrepen hebben wat er in de brief stond, de huurpremie niet kennen, geen brief ontvangen hebben of denken niet aan de voorwaarden te voldoen.

Zoals aangegeven zal het rapport en de aanbevelingen nog grondig worden onderzocht. Desalniettemin kan ik wel een aantal beschouwingen geven bij het rapport. Ten eerste wordt gesteld dat de take-up verhoogd kan worden door een betere informatieverstrekking en ondersteuning van de potentieel rechthebbenden en door een administratieve vereenvoudiging. Dit is een aspect dat we zeker gaan oppikken. Voor het inzetten op een betere kennis van de huurpremie en de informatie over het instrument verbeteren, denken we aan verschillende zaken. Zo zullen we de inhoud van de brieven nogmaals laten toetsen op klare taal, in samenspraak met armoedeverenigingen. Ook de informatie op externe communicatiekanalen,

zoals de website zal getoetst worden op klare taal. De finaliteit van de brieven moet zo duidelijk mogelijk zijn en geen enkele marge laten voor onduidelijkheid of afschrikkende effecten.

We zullen onderzoeken of het aanvraagproces gedigitaliseerd kan worden, tegen eind dit jaar. Aanvullend zal ook bekeken worden of de brieven aangevuld kunnen worden met een QR-code, die een rechthebbende meteen doorverwijst naar een digitale aanvraag om zo de tijd tussen het ontvangen van de brief en de aanvraag zo kort mogelijk te houden.

Op langere termijn biedt ook het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) mogelijkheden. Op dit moment is het CIR nog niet operationeel, maar in de toekomst moet worden bekeken of een verdere doorgifte of uitwisseling van gegevens onderzocht moet worden, zoals het uitsturen van pushberichten zodra de potentieel rechthebbende in aanmerking komt voor de huurpremie, en in dit bericht een link op te nemen naar de digitale aanvraag.

Het is bij dit alles wel relevant om in herinnering te brengen dat de huurpremie een semiautomatisch stelsel is waarbij de kandidaat-huurder een brief ontvangt vanuit het agentschap zodra hij over voldoende wachttijd op een kandidatenlijst voor een sociale huurwoning beschikt.

Het is nog steeds niet mogelijk om de huurpremie volledig automatisch toe te kennen aan kandidaat-huurders die vier jaar op de wachtlijst staan, omdat er bijkomende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor een huurpremie en een aantal van die voorwaarden zijn nog steeds niet te consulteren of verifieerbaar via authentieke bronnen. De kandidaat-huurder moet hiervoor zelf nog bewijsstukken of attesten aanleveren, of er moet nog een conformiteitsonderzoek uitgevoerd worden door de administratie. En zeker bij dat laatste denk ik dat niemand ervoor pleit om huurpremies, of welke ondersteuning dan ook, aan te bieden voor woningen die bijvoorbeeld niet verhuurd zouden mogen worden. Die kwaliteitscontrole is daar dus wel cruciaal bij.

Een ander initiatief dat ik wens te nemen, is om te bekijken of mijn diensten bijkomende bestaande databronnen zelf kunnen aanspreken, met name de service sociaal statuut, via het Rijksregister, of de bewindvoering. Deze bronnen zullen ervoor zorgen dat de aanvrager zelf minder attesten moet afleveren, en zal mogelijk de drempels verlagen.

Wat een betere ondersteuning van de potentieel rechthebbenden betreft om te voorzien in een begeleiding bij hun aanvraag: zoals al aangegeven ligt de take-up bij SVK-huurders heel hoog, namelijk op 98 procent, omdat het SVK er alle belang bij heeft dat de huursubsidie uitbetaald wordt. Dat neemt natuurlijk niet weg dat de begeleiding bij de aanvragen effectief is. Dat bleek tevens uit het rapport. Na contactopname door het OCMW werd door de helft van degenen die meenden niet in aanmerking te komen alsnog een aanvraag ingediend.

In dit kader wijs ik op de verwerkersovereenkomsten met de OCMW's. Inmiddels werden door de administratie reeds met 77 OCMW's verwerkersovereenkomsten afgesloten. De OCMW's krijgen zo een lijst van de niet-aanvragers die gedomicilieerd zijn in hun gemeente. Als er op deze lijst cliënten van hun vermeld staan, nemen zij alsnog met hen contact op om hen te wijzen op hun rechten. We gaan dus een beetje het SVK-systeem van de hoge take-up proberen toe te passen bij de OCMW's, en daar worden vorderingen in gemaakt. Ik heb intussen de opdracht gegeven aan de administratie om proactief contact op te nemen met de OCMW's met wie dergelijke verwerkersovereenkomsten nog niet werden afgesloten, om dat alsnog te doen.

Verder ga ik ook alvast in dialoog treden met de sociale verhuurders inzake hun rol bij het begeleiden van de potentieel rechthebbenden met hun aanvraag. Ik ben

immers van mening dat ze bij de opvolging van kandidaat-huurders hierbij ook een belangrijke ondersteunende rol kunnen opnemen bij het aanvragen van de premie. Al zal daar natuurlijk de uitrol van het CIR een grote hulp zijn.

Ik denk dat dit reeds een mooi pakket aan maatregelen is op basis waarvan we de take-up willen verhogen. Over een aantal andere zaken gaan we eerst op regeringsniveau in dialoog moeten gaan, en komen we natuurlijk op een later moment bij jullie terug.

Er zijn tenslotte ook een aantal zaken die ik niet ga doen. Mevrouw Jans, u hebt ernaar gevraagd om de wachttijd voor de huurpremie in te korten. Eerst en vooral heeft de termijn op zich, mijns inziens, geen impact op de take-up of non-take-up, dat heeft daar geen effect op. Dat zou enkel de groep aan rechthebbenden vergroten. En laat dat net iets zijn waar we zeer behoedzaam mee moeten omspringen. We hebben het daar al over gehad. Als je premies niet selectief genoeg inzet, hebben die een prijsstijgend effect. Zo leiden ze finaal tot hogere prijzen en een aanscherping van de concurrentie.

Dat klinkt dus wel sympathiek op korte termijn, maar op lange termijn zouden we dus veel meer middelen uitgeven, en door het uitgeven van die middelen mogelijk nadelige effecten op de huurmarkt creëren. U kent het verhaal waarbij we 100 woningen ter beschikking hebben, maar 105 kandidaten hebben. Als je die 5 mensen die uit de boot vallen een premie geeft, dan schuiven die wel in, maar dan zijn er – als je nog altijd maar 100 woningen hebt – 5 andere kandidaten die uit de boot vallen.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Dank u wel, minister, voor uw antwoorden.

U hebt nog een aantal formules en principes uitgelegd die in de studie inderdaad heel helder naar voren gebracht worden. We hopen toch dat we op heel afzienbare tijd, of heel snel, concretere maatregelen van u kunnen horen. We hebben zeer lang op de studie moeten wachten, maar het neemt niet weg dat ze zeer bevattelijk en helder is en ook heel erg duidelijke aanbevelingen in zich draagt.

Het verhaal om de wachttijd van de huurpremie aan te passen, is geen sympathiek idee dat in mijn hoofd is ontstaan. Dat is een officiële aanbeveling uit het rapport dat in onze opdracht is gemaakt. En ik denk dat wij daar toch, zoals u zegt, heel gegrond en heel beredeneerd moeten gaan kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat we niet alleen meer middelen uitgeven, maar het doel moet zijn dat we meer mensen helpen. Want het is toch wel duidelijk dat die begeleiding werkt. Ik lees dat 77 OCMW's een verwerkingsovereenkomst hebben waarbij ze dus de namen krijgen van de mensen die in aanmerking komen, of zouden kunnen komen, en dan kunnen zij hen proactief contacteren. Ik denk dat dat de goede hulpverlening en de begeleiding is die werkt. Dan weet je tenminste gericht over wie het gaat. Dat lijkt mij ook een kerntaak te zijn van lokale besturen en OCMW's. Daarbovenop leren we bij die SVK's dat begeleiding echt wel werkt, het is dus goed dat we daar dan ook beter op gaan inzetten.

Wat de betere informatie en administratieve vereenvoudiging betreft, hebt u al een aantal aanzetten gegeven. Ik denk dat dat de goede zijn: digitaal, de QR-codes, betere brieven. Maar minister, we geven u zeker nog wat tijd om de studie grondig door te nemen, om te kijken welke mogelijkheden er zijn om ervoor te zorgen dat meer rechthebbenden inderdaad krijgen waar ze recht op hebben. Dat gaat hier om een huurondersteuning van om en bij de 150 of 160 euro per maand. Dat maakt echt wel een verschil. Er komt nog een bedrag bij van om en bij de 28 euro per persoon ten laste. Dat is voor een alleenstaande met kinderen misschien net datgene dat het mogelijk maakt om op het einde van de maand rond te komen. Ik

vind dat ontzettend jammer. En als dat nu 49 of 52 procent is, dat maar de helft van de mensen dat ontvangt …

Ik vind dat het onze absolute ambitie moet zijn om dat zichtbaar en visibel naar boven te brengen. Ik hoop dus dat de tijd die u zich meent te moeten nemen om maatregelen aan te kondigen, ook wel zal resulteren in daadkrachtige maatregelen.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Het klopt wel dat we vanaf het begin van deze legislatuur hebben stilgestaan bij die non-take-up. Dat is hier ook meermaals besproken in de commissie. Onze fractie is dan ook zeer blij dat het rapport uiteindelijk klaarligt.

Ik snap ook dat u op tien dagen hier in de commissie geen kant-en-klaar pakket kunt afleveren. Maar op basis van uw antwoord moet ik zeggen dat u toch heel wat aanbevelingen gaat meepakken en dat er toch heel wat initiatieven op stapel staan die worden meegenomen of verder worden onderzocht. Ik kan u alleen maar proficiat wensen dat u op zo'n korte tijd toch al meegaand bent. Want we weten dat die nood er is, langs beide kanten. De budgetten zijn er en moeten uitgegeven worden voor de mensen die dat nodig hebben. U doet wel wat u zegt, u wilt die non-take-up verlagen en die zo veel mogelijk geven aan de mensen die het nodig hebben.

Het rapport heeft ook heel veel inzichten gegeven over de verschillende drempels, de uitdagingen, die er zijn. Ik was dan ook verbaasd van die hoge take-up bij de huursubsidie van de SVK-huurders, ik denk dat dat zeker een praktijk is die we moeten meenemen. Ik ben ook blij om te horen dat u die praktijk gaat kopiëren en ook zult inzetten bij die welzijnsactoren, bij het OCMW-gebeuren.

Ik was eerlijk gezegd ook verbaasd over het feit dat die huurcontracten vaak niet op de naam stonden van de gerechtigde. Zal die piste ook verder worden bekeken? Stel dat mensen die recht hebben op die huursubsidie of huurpremie bijvoorbeeld bij hun grootouders wonen. Hoe kan de administratie rekening houden met zulke gezinssituaties?

We lezen ook dat de vrees voor de woningkwaliteitscontrole vaak een mogelijke drempel is om die aanvragen in te dienen. De vraag naar betere informatie en communicatie is geen onredelijke vraag. Ik denk dat vooral begeleiding een grote succesfactor blijft in dit verhaal. Een goede begeleiding kan absoluut het verschil maken en de woonmaatschappijen kunnen hier straks een belangrijke rol spelen. Het is ook de opdracht van de welzijnsactoren, denk ik.

Ik hoorde u daarnet spreken over die 77 verwerkingscontracten. Als ik dan bedenk dat er een dikke 300 gemeentes zijn met een sociaal huis of OCMW, dan is er zeker nog marge om uit te breiden; er is potentieel om positieve resultaten te boeken. Als we die dan nog kunnen doorverwijzen naar de juiste diensten, attent kunnen maken op bepaalde zaken, dan kunnen zij helpen waar dat nodig is. We zien in het onderzoek ook dat zowat de helft de take-up neemt, maar dan moeten we vooral kijken naar die andere helft die niet wordt bereikt.

Wat betreft de woonkwaliteit, ik heb het zonet ook aangekaart: er is vooral schrik om niet te voldoen, dat is de grootste drempel. Ik las dan ook in het rapport dat men die vaststelling in het verleden ook kon doen uit een technisch verslag. Daar kon men vroeger ook informatie uit putten. Ik vroeg mij dan ook af waarom dat nu niet meer zo is? Is het eventueel opportuun om daar opnieuw een opening te herzien?

En misschien tot slot: de afschaffing van de maximale huurprijs heeft volgens het onderzoek – en ik citeer eventjes – "gezien de beperkte groep weinig risico op prijsverhogende effecten, maar als het systeem breder gebruikt zou worden, kan hier wel een risico op bestaan." In dat geval bestaan er argumenten om de voorwaarden van een maximale huurprijs te voorzien. Dat lijkt me dan ook een duidelijke waarschuwing, minister, ik denk dat we dat niet zomaar mogen aanpassen.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Bedankt aan de collega's voor de interessante vragen over beide nieuwe studies van het Steunpunt Wonen die kort geleden verschenen zijn. In essentie: wat is het kader waarin deze huurpremie als instrument gebruikt wordt? Er zijn veel te weinig sociale woningen, er is een gigantische wachtlijst en de private huurmarkt is er verschrikkelijk aan toe. De helft van de woningen of 47 procent – gebaseerd op het eigen onderzoek, de Woonsurvey van 2013 – is niet in orde. Dat betekent dat je een beetje vastzit met het instrument. Als je weet dat de helft van de woningen niet in orde zijn, weet je dat die geen conformiteitsattest kunnen krijgen en dat de huurder daarvan niet in aanmerking komt voor een huurpremie, met alle drama's tot gevolg. Eerst moet je vier jaar wachten, dan verhuis je en kom je eindelijk in aanmerking voor een huurpremie … Ik wil hier niet te veel in kleine voorbeelden verzanden, maar in Kortrijk is een mevrouw – nadat ze eerst zes maanden had moeten wachten – haar huurpremie verloren vanwege een balustrade die vijf centimeter te laag hangt. Heel tragisch.

Maar goed: tot op vandaag is die huurpremie vooral een schuldbekentenis van de Vlaamse overheid vanwege het falende sociale woonbouwbeleid. Er worden te weinig sociale woningen gebouwd en het gaat te traag – daar hebben we het hier vrijwel wekelijks over.

Nu, minister, ik vind het een goede zaak dat die klare taal er alvast komt, dat is een goede aanpassing. Er zijn hier wat discussies geweest over het Standaardnederlands, maar als je die brieven leest … Ook wij in deze commissie zijn er wat schuldig aan: wij spreken allemaal Vlaams-Bestuurkundig, met heel veel afkortingen en techniciteiten.

Maar in essentie is de boodschap aan de mensen: u hebt recht op een sociale woning, u moet daar lang op wachten, we kunnen helpen met een huurpremie. In heel veel verschillende gevallen soms niet, omdat het wat complex is, maar je moet daar dan nog wat langer op wachten. In die zin betreurt de Vooruitfractie dat u zegt dat u niet gaat uitbreiden en de wachtperiode niet gaat inkorten. Dat zou geen effect hebben op de non-take-up. Nochtans lees ik in het rapport wel dat er een verwijzing naar wordt gemaakt: je hebt meer gegevens over de mensen op het moment van aanvraag, veel meer dan vier jaar na datum. Dat kan wel een slok op de borrel schelen.

Ik heb nog enkele bijkomende vragen voor u, minister. Hoe staat u tegenover de aanbeveling om de maximale huurprijs om in aanmerking te mogen komen voor een huurpremie, te verhogen? Bijvoorbeeld op basis van de prijzen van de private huurschatter, een eigen Vlaams beleidsinstrument? De geografische differentiatie, is die nog aan de orde? We lezen heel vaak dat de gemiddelde huurprijs ondertussen 800 euro is, maar geografisch gedifferentieerd, in de ene regio ligt die hoger dan in de andere. Hebt u daar plannen om aanpassingen te doen? Ik vind het een goede zaak dat u een sterkere samenwerking en een uitwisseling met de OCMW's wilt realiseren. Ik zie dat ook een beetje in lijn met de campagne voor het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBUH), wat u nu doet. Plant u ook nog een bijkomende campagne rond de huurpremie?

Dan het centraal huurregister. Op welke manier biedt die een extra opportuniteit? Hoe gaat u daarmee aan de slag?

Tot slot nog iets kleins dat ik in de studie zag. Om het huurcontract af te kunnen checken, is informatie-uitwisseling nodig tussen het agentschap Wonen in Vlaanderen en de administratie van de patrimoniumdocumentatie. Zijn daar al stappen gezet? Is er al uitzicht op een mogelijke koppeling of informatie-uitwisseling?

Het wonen bij familie is, als ik mij niet vergis, vandaag een uitsluitende voorwaarde als je bij familie huurt tot in de tweede graad die op hetzelfde adres gedomicilieerd is. Ik hoor hier de vraag van de N-VA-fractie of u dat wenst te bekijken. Overweegt u om dat aan te passen, wetende binnen het dak- en thuislozenbeleid dat de sofaslapers mensen zijn die bij familie en vrienden verblijven, vaak zonder domiciliëring. Maar dat is wel een realiteit en een groot probleem.

Hoe staat u tegenover een uitbreiding van het verkorten van die periode? U hebt in de begrotingsbesprekingen aangegeven dat het 44 miljoen euro extra zal betekenen als men na een jaar de huurpremie zou kunnen krijgen. U hebt nu 525 miljoen euro vrijgemaakt voor de gemengde projecten. Dat is tien keer zoveel. Bent u absoluut niet bereid om dat in te korten? Vier jaar is lang wachten, zeker als men weet dat de sociale woningbouw echt wel slabakt. Kunt u wat toelichting geven met betrekking tot uw standpunt?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mijnheer Veys, op uw laatste vraag heb ik al geantwoord omdat mevrouw Jans de vraag stelde. Maar om u wat begrotingslessen te geven: het is niet zo dat er 530 miljoen euro ligt. Helemaal niet. Dat zijn leningsmachtigingen die aan SHM’s worden gegeven. Daarvan hebben we een deel gebruikt voor de sociale woningbouw in het kader van het geconventioneerd verhuren. Ik heb eergisteren van een andere fractie dan de uwe hier dingen gehoord over de begroting die mij helemaal met verstomming sloegen. Maar goed. Er ligt daar niet zomaar 44 miljoen euro om op te rapen of zo. Helemaal niet.

Mevrouw Jans en mevrouw Claes, we zijn het er absoluut over eens dat die begeleiding werkt. Dat blijkt overduidelijk uit de studie. De verwerkingsovereenkomst is waarschijnlijk de belangrijkste ‘way to go’. Er zijn inderdaad nog 223 OCMW’s. Zoals ik in mijn antwoord heb aangegeven, hebben we aan de administratie gevraagd om proactief naar die OCMW's te gaan om te zorgen dat we dat aantal kunnen uitbreiden.

Als er één ding is waarom we het systeem van de SVK niet zomaar gaan kopiëren – er werd soms gezegd dat men dat moet kopiëren – dan is dat het feit dat de centen worden uitbetaald aan de SVK zelf. Dat zou bij kopie naar de private huurmarkt, aan de verhuurder zijn. Ik vermoed dat jullie daar niet voor pleiten maar ik wilde gewoon het onderscheid maken. Dat zou volgens mij niet verstandig zijn want dan krijgt men nog veel zichtbaarder een druk op de woningmarkt en op de prijzen, wat we absoluut moeten vermijden, zoals jullie weten.

Mevrouw Jans, ter info, het gemiddelde ligt nu door de inflatie op ongeveer 170 euro. Voor de huursubsidie gaat het van 195 naar 325 euro, voor alleenstaande, gezin of wat dan ook.

Mevrouw Claes en mijnheer Veys, neen, ik blijf het absoluut nodig vinden om een eigen huurcontract te hebben. Ik denk dat men ook wel moet erkennen dat men anders met heel fraudegevoelige problemen zit en dat lijkt mij niet verstandig om dat te gaan doen. Ik blijf erbij dat mensen wel degelijk hun eigen huurcontract moeten hebben.

Ik kom tot de vraag over de maximum huurprijs. Er wordt gewerkt met een maximum huurprijs, enerzijds vanuit het perspectief van de betaalcapaciteit van de premiegerechtigde, de ratio van 1/55 van het jaarinkomen naar de huurprijs

maandelijks. Met die grens wordt de doelgroep beperkt op basis van een effectieve betaalcapaciteit. Anderzijds willen we natuurlijk met de maximale huurprijzen ook de prijsverhogende effecten vermijden. Als een verhuurder weet dat hij met de 10, 20 of 30 euro die hij er altijd maar bij duwt, het nog moeilijker zal hebben om iemand aan te trekken die eventueel een beroep kan doen op een of andere subsidie, dan zal hij daar waarschijnlijk ook eens bij nadenken. We merken trouwens dat zelfs bij de hoogste inkomens binnen de doelgroep een betaalbare huurprijs, dus die 1/55, een heel stuk onder de maximale huurprijs ligt. We zien nu nog altijd dat die maximale huurprijzen oké zouden moeten zijn. Ik zie bijgevolg niet de noodzaak om die maxima te gaan verhogen.

Mijnheer Veys, wat betreft uw vraag over de federale database: in een ideale wereld zou dat inderdaad veel miserie kunnen oplossen, maar we weten ook dat die database, die federaal is, ook zeer fragmentair is. Er zit onvoldoende in om echt gemakkelijk te kunnen linken. We hebben dat wel bekeken en we hopen natuurlijk dat dat zal worden verbeterd, maar op dit moment krijgen we daarover die signalen niet, om het mild uit te drukken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik bedank de minister voor zijn antwoord en ik vond het alvast een eerste boeiende gedachtewisseling naar aanleiding van dit rapport. We zullen er later zeker op terugkomen, wanneer meer maatregelen concreet zijn uitgewerkt of mogelijk, in overleg met de collega's uit de Vlaamse Regering, meer vorm krijgen. Maar ik vind het alleszins positief dat we er samen naar streven dat mensen die op de private huurmarkt moeten huren, alle ondersteuning krijgen die ze nodig hebben.

De voorzitter: Mevrouw Claes heeft het woord.

Allessia Claes (N-VA): Zoals ik ook al zei, op zo'n korte tijd al die aanbevelingen te hebben doorgenomen en toch veel van die voorstellen meenemen naar de toekomst toe en verder onderzoeken … Ik kijk dus ook uit naar hoe die gesprekken en de verdere uitwerking van uw initiatieven zullen verlopen. Dus ik veronderstel dat we hier later in deze commissie terugkomen op hoe we die non-take-up kunnen verbeteren en verhogen. Alvast bedankt voor uw antwoorden.

De voorzitter: De vragen om uitleg zijn afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Vera Jans aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het ter beschikking stellen van de huurondersteuning voor uitstromende jongeren uit de bijzondere jeugdzorg
– 1496 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik heb opnieuw een vraag over de huursubsidie. Die kan gaan naar mensen die verhuizen naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, die vanuit een onaangepaste of slechte woning naar een goed aangepaste huurwoning op de private huur markt verhuizen en mensen die uit dakloosheid komen en naar een huurwoning gaan. We weten uit de studie van de Koning Boudewijnstichting dat er op dit moment in Vlaanderen meer dan 1200 jongeren dak- of thuisloos zijn. Een deel daarvan, namelijk 10 procent, zijn jongeren die een instelling uit de bijzondere jeugdzorg verlaten. Ik denk dat we ons allemaal wel kunnen inbeelden dat dat een situatie is die je sowieso niet op de beste positie zet, als je naar de woningmarkt moet gaan.

Ik heb vorig jaar op een studiedag rond jongeren en woonnood, kennis kunnen maken met NestInvest, een organisatie uit Oost-Vlaanderen en Gent die werkt met een heel specifieke doelgroep, namelijk jongeren die uit residentiële settingen van de bijzondere jeugdzorg stromen. Vzw NestInvest helpt en begeleidt hen op weg naar een aangepaste woning. Die jongeren, die in theorie potentieel recht hebben op een huursubsidie, verliezen dat recht wanneer ze op deze manier via NestInvest gaan huren. Ik denk dat de reden daarvoor is dat deze vzw met een contract ter bede werkt, deze manier van werken is nodig omdat het huren van een pand verbonden is met een traject Contextbegeleiding Autonoom Wonen en NestInvest legt die voorwaarden ook zelf op aan de jongeren. We weten natuurlijk dat dat contract geen wettelijk geregelde overeenkomst is en dat dat niet vergeleken kan worden met een volwaardig huurcontract, maar aan de andere kant denk ik ook dat we weten dat jongeren die uit de bijzondere jeugdzorg stromen, op dit moment via deze organisatie niet onder de voorwaarden vallen om in aanmerking te komen voor een huursubsidie, maar dat zou natuurlijk wel een groot verschil maken.

De regelgeving is eigenlijk heel erg helder, maar biedt in deze concrete en – als u het mij vraagt – maatschappelijk relevante casus, geen oplossing waarin kwetsbare jongeren een volgende stap zouden kunnen zetten in hun traject. Dus ik wilde u toch graag de volgende vragen stellen: welke concrete maatregelen kunt u nemen om jongeren en hun organisaties in deze specifieke situatie verder te helpen? Bij welke diensten van uw administratie kan men terecht om verder geholpen te worden of goed geïnformeerd te worden via dialoog om te kijken welke andere oplossingen eventueel voor handen zijn?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt, mevrouw Jans, voor uw vraag. Als antwoord op uw eerste vraag: het klopt inderdaad dat een bezettingsovereenkomst ter bede vandaag niet volstaat om recht te hebben op een huursubsidie en dat is een heel bewuste keuze. Overeenkomsten ter bede bieden dan ook meestal een kortstondige oplossing, waardoor ze gepaard gaan met onzekerheid over de woonsituatie. Zo worden ze vaak expliciet gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst, die wordt beëindigd wanneer de begeleiding stopt of wanneer een meer permanente woonoplossing gevonden wordt. Ook de wijze van opzegging, zoals opgenomen in de woninghuurregelgeving, is niet voorzien in deze overeenkomsten. Het woonbeleid streeft naar duurzame woonoplossingen waarbij de woonzekerheid bijgevolg primeert. Het voorleggen van een huurovereenkomst is dan ook een strikte voorwaarde voor het verkrijgen van zowel de huursubsidie als de huurpremie.

Dat neemt niet weg dat er geen andere duurzame en betaalbare woonoplossingen mogelijk zijn voor deze doelgroep. Zo worden er concrete inspanningen geleverd om kwetsbare jongeren toe te leiden naar de sociale woningmarkt en we zetten daar sterk in op een goede samenwerking met de welzijnsactoren. Zo kunnen jongeren die begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen vandaag al aanspraak maken op een versnelde toewijzing. Momenteel krijgen ze ook nog een hoge puntenscore in het SVK-toewijzingssysteem (sociaal verhuurkantoor). Dat geldt ook voor jongeren die een instelling verlaten of dak- of thuisloos zijn.

Ten slotte kunnen gemeenten voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen opnemen in een lokaal toewijzingsreglement. Vanaf 1 oktober 2023 worden deze mogelijkheden verenigd in één toewijzingsmodel, en zal de samenwerking tussen de woonmaatschappij, lokale besturen en welzijnsactoren nog verder worden gefaciliteerd in de schoot van de nieuw op te richten toewijzingsraden. Maatwerk staat daarbij centraal, we streven naar een toewijzingsbeleid dat afgestemd is op de regionale en lokale noden en behoeften. De toewijzingsraden zullen het forum bij uitstek vormen om dit beleid verder uit te tekenen. Ik zou de organisaties in

kwestie dan ook zeker aanraden om contact op te nemen met de woonmaatschappijen in hun regio.

En dan is er het antwoord op uw tweede vraag. De voorwaarden voor het verkrijgen van een huursubsidie staan gespecifieerd op de website van Wonen in Vlaanderen. Maar het kader is vrij duidelijk, denk ik.

De vzw dient zich in eerste instantie de vraag te stellen of ze in overweging wil nemen om met huurcontracten te werken of eventueel een samenwerking wil opzetten met de woonmaatschappij. Daarvoor kan het best lokaal het gesprek aangeknoopt worden met de gemeenten en de woonmaatschappij waar de vzw werkzaam is. Zeker die samenwerking met de woonmaatschappij kan hele mooie synergieën geven. We zien dat trouwens ook bij welzijnsorganisaties die dat dikwijls doen.

De voorzitter: Mevrouw heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Dank u, minister, voor uw antwoord. Inderdaad, ik begrijp de redenen die er zijn om een regulier huurcontract een voorwaarde te laten zijn voor die huurondersteuning. Dit is een heel specifieke situatie, ik sluit niet uit dat er nog andere vzw's of begeleidingsinstanties zijn die in dergelijke situaties werken. Maar mogelijk kan een overleg met de woonmaatschappij of met de lokale betrokken actoren – omdat de verhoogde toewijzing daar kansen biedt – een oplossing bieden, maar ik ga dat zeker met de betrokken organisatie bekijken.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Minister, ik ben teleurgesteld over uw antwoord. U spreekt over mooie synergieën maar opnieuw is het kader dat als de jongeren meerderjarig worden, ze een gigantisch risico hebben op dak- en thuisloosheid. Deze groep staat trouwens expliciet vermeld in het 'actieplan dak- en thuisloosheid' dat u samen met minister Dalle dient uit te voeren. U verwijst naar een betere toeleiding naar de sociale huisvestingsmarkt waarbij je echter pas na vier jaar de huurpremie kunt krijgen. De gemiddelde wachttijd blijft maar toenemen. Als de boodschap voor 18-jarigen is dat je misschien binnen zes jaar een sociale huurwoning kunt betrekken, dan zou ik daar toch wel de urgentie willen benadrukken, ook wetende dat er een wachtlijst is voor die bijzondere jeugdzorg, waar rechters tot op vandaag gedwongen zijn om kinderen in een onveilige thuissituatie daar opnieuw naartoe te sturen. Mijn voorzitter komt daar heel vaak in tussen bij minister Crevits.

U verwijst naar het lokaal bestuur en de toewijzingsraden, en die kunnen daar inderdaad een rol in spelen, maar weet dat het puntensysteem wordt afgeschaft en weet dat de woonnood zeer groot is binnen deze groep. Dan kunt u drie pijlers en een toewijzingsraad voorstellen, maar dat maakt de zaken er niet simpeler op. Daar kunnen we, denk ik, allemaal wel van uit gaan. Ik zou u dus willen oproepen om bijkomende maatregelen te nemen, samen met minister Dalle, samen met het federale ook, dat zal niet anders kunnen. Heel dat 'Housing First'-verhaal is hier wel cruciaal, dus ik maak me wel echt wel zorgen over de toekomst van deze groep in Vlaanderen.

De voorzitter: Mevrouw Verheyen heeft het woord.

Katja Verheyen (N-VA): Collega Jans, dank u wel voor de vraag. De problematiek van de jeugdhulpverlaters, of ze nu betrekking hebben op welzijn of wonen, u weet dat deze problematiek mij zeer na aan het hart ligt. Ik heb ook begrip voor het probleem dat collega Jans hier aankaart, maar ik moet de minister in dezen wel volledig bijtreden. Ik denk dat het niet interessant is om een zoveelste uitzondering op bestaande regimes in te bouwen, en ik denk dat de bestaande

structuur van die huurondersteuning zoals ze vandaag in de doelstelling zit om richting een duurzame woonoplossing te werken, wel goed is.

Ik zou de logica ook graag omdraaien. In plaats van de huurondersteuningsmechanismen te gaan aanpassen aan deze toch wel zeer specifieke contractuele woonsituatie, kun je volgens mij beter onderzoeken of er vanuit Welzijn geen structurele versterking van initiatieven als NestInvest kan plaatsvinden. Zo kunnen ze rechtstreeks aan de bron, de huurkorting toekennen en bespaar je iedere keer die administratieve last voor het aanvragen van die huurondersteuning.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Eerst en vooral, mijnheer Veys, we delen de bezorgdheid wel voor alle duidelijkheid. In die zin ontgoochelt mij uw tussenkomst over die wachttijden en dergelijke meer. Ik heb net in mijn antwoord aangegeven dat we wel degelijke een versnelde toewijzing hebben. Ook als dat puntensysteem aangepast wordt, heb je nog altijd die 20 procent versnelde toewijzing, en dat is net gericht op deze mensen. Lokale besturen kunnen daarbovenop nog tot een derde van hun patrimonium op doelgroepen richten. Dus ik snap uw tussenkomst niet, heel dat systeem waarvan u zegt dat het niet bestaat, bestaat wel en is specifiek hierop gericht. *(Opmerkingen van Maxim Veys)*

Ik denk dat het er vooral op aankomt de juiste begeleiding te voorzien. Vandaar ook dat je bij een vzw, zoals mevrouw Jans aanhaalde, moet kijken hoe je samenwerking met sociale huur kunt doen. Dat is ook een beetje de insteek van het plan dat we delen met collega Dalle, namelijk dat je die twee gaat moeten combineren. Enerzijds heb je die stenen die voorzien moeten worden, maar daar spelen wij onze rol in, onder andere met die versnelde toewijzing enzovoort – daar heb ik het vorige week of twee weken geleden nog over gehad. Maar anderzijds is het vooral ook zeer belangrijk om de juiste begeleiding te voorzien, niet alleen als huurder, maar ook op al die andere domeinen van hun leven, waar ook andere welzijnsproblematieken spelen. Daar moeten die mensen ondersteund worden om daaruit te geraken.

De voorzitter: Mevrouw Jans heeft het woord.

Vera Jans (cd&v): Ik dank de minister en de collega's voor de betrokkenheid naar aanleiding van dit concreet voorbeeld. Ik denk dat het inderdaad belangrijk is om gericht te gaan zoeken naar een oplossing. Ik ben er altijd van overtuigd geweest dat daar waar een goede wil is, een weg kan worden gevonden. Ik weet ook dat er specifiek voor jeugdhulpverlaters bepaalde mogelijkheden zijn gecreëerd, ik weet ook dat binnen het actieplan dak- en thuisloosheid deze groep veel aandacht krijgt. We gaan kijken of we mogelijkheden vinden opdat deze jongeren niet enkel de begeleiding krijgen, maar ook die huurondersteuning kunnen aanvragen. Ik ga aan de slag met de eerste stappen die u mij hebt gesuggereerd.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over de studie van het Steunpunt Wonen over het investeringsritme in de sociale woningbouw
– 1504 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, het investeringsritme in de sociale woningbouw – en de heer Veys heeft het daarnet al gezegd – komt regelmatig aan bod, zowel in onze commissie als in de plenaire vergadering. Er verscheen recent een studie van het Steunpunt Wonen: "Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen of verhogen?"

De globale conclusie van die studie luidt alvast dat er niet één hoofdreden is waarom het investeringsritme vertraagt, en dat is logisch. U hebt daar trouwens zelf ook iedere keer op gewezen. Om het met een boutade te zeggen: zoveel projecten, zoveel vertragingen. Aan gebrek aan inzet en middelen, dat benadrukt u ook, zal het alvast niet liggen.

De verklaring daarvoor ligt daarentegen veeleer bij verschillende redenen, verschillende oorzaken die niet alleen verband houden met het institutionele kader van de sociale huisvesting zoals procedures, en andere. Maar veel vertragende factoren zijn te vinden op andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, de strenge energienormen, onze – welteverstaan goede – energetische ambities. Ook de beperkte personeelscapaciteit is een reden die naar boven komt in die studie.

De redenen waarom projecten een langere doorlooptijd kennen, zijn ook vaak zeer specifiek voor het project waar het over gaat, zoals de ligging, de omgeving, de buurt, al dan niet het draagvlak vanuit de omgeving. Voor het ene project is het een erfgoedkwestie, voor het andere een langlopende discussie over grondaankoop, tegenstand van omwonenden, of moeilijkheden bij de aanleg op basis van de regelgeving voor de ruimtelijk uitvoering. De slotsom is dat er geen eenduidige reden of oorzaak aan te geven is, en daarom dus ook niet één oplossing. Er moet op meerdere fronten tegelijk worden gewerkt om dat investeringsritme te kunnen verhogen. Vaak gaat het om structurele factoren die niet van de ene op de andere dag kunnen worden veranderd. We zullen het daar straks over hebben, u bent daar gestaag aan bezig, maar dat vraagt allemaal zijn tijd.

Die studie komt dus tot de conclusie dat de meeste mogelijkheden om het investeringsritme op te voeren wellicht te vinden zijn in de eerste fase, de aanloopfase, wanneer op zoek wordt gegaan naar mogelijke nieuwe projecten. Dat is misschien ook wel evident, en een open deur die we hiermee intrappen, maar het is evident dat bij de start – wanneer belangrijke beslissingen genomen worden omtrent de ligging en de grootorde van bepaalde projecten – daar een beslissende factor zit om nadien snel te kunnen doorgaan.

Wanneer op zoek wordt gegaan naar die mogelijkheden voor nieuwe projecten, bevinden zich daar vaak ook knelpunten, bijvoorbeeld bij de politieke prioriteiten van het lokale bestuur, bestuursakkoorden die al dan niet melding maken van realisaties van sociale woningbouw op bepaalde plaatsen, de zoektocht naar grond en vastgoed en alles wat daar bij die voorbereiding en financiering van die projecten komt kijken. De meeste van de aanbevelingen uit de studie die naar verwachting effect zullen hebben, bevinden zich in dat primaire stadium. Ze betreffen onder andere de financiering van sociale woonprojecten, de herinvoering van de sociale last komt ook vaak naar voor, en ook het werken aan een betere beeldvorming van de sociale huisvesting is iets waar we op verschillende fronten aan werken. Ook dat moet de perceptie keren. En daar zet u ook op in via verschillende beleidsbeslissingen, zoals onderzoek naar buitenlandse eigendommen, beter middelenonderzoek, de inschrijving bij VDAB. Dat zijn allemaal kleinere maatregelen, lokale binding, om die perceptie en dat draagvlak ten aanzien van sociaal wonen te keren in de goede richting.

Ik ben aan het freewheelen, ik kijk even terug naar mijn vraag.

U hebt een aantal zaken zelf al herhaaldelijk aangekaart. Hierbij denk ik aan de financiering en samenwerking met de private sector, dat is zeer belangrijk.

Concreet heb ik vragen naar aanleiding van die studie van het Steunpunt Wonen, minister.

Hoe evalueert u dat rapport over het investeringsritme in de sociale woningbouw? Zijn daar conclusies die u te baat kunt nemen in uw beleid? Zijn er kanttekeningen bij deze studie te maken? Zijn er specifieke aanbevelingen waarmee we snel aan de slag kunnen gaan? Met andere woorden: op welke manier kunnen we gevolg geven aan die studie en ideeën opdoen of meenemen om het investeringsritme te versnellen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, dank u voor uw vraag. Ik ga de drie vragen samen nemen.

Dit rapport werd opgeleverd op 6 februari. Momenteel worden ook dit rapport en de aanbevelingen grondig bestudeerd.

Er worden 24 aanbevelingen geformuleerd. Deze bevestigen algemeen gezien de eerdere vermoedens dat de problematiek niet met één pasklare oplossing te verhelpen is. Deze conclusie haalde u terecht aan in uw vraagstelling.

Voor mij zijn al de aanbevelingen belangrijk. Uiteraard zal ik mij verder focussen op de vijftien aanbevelingen die gericht zijn op het Vlaamse beleidsniveau en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Het rapport stipt ten eerste een aantal punten aan die aangeven dat we op de ingeslagen weg verder moeten gaan. Dat is ook niet zo verrassend want de vraagstelling met betrekking tot de doorlooptijden is niet nieuw en er werden dan ook reeds belangrijke stappen gezet. Ik geef er enkele.

Qua bouwcapaciteit is het belangrijk dat dit jaar de woonmaatschappijen worden gevormd. Deze conversie heb ik al in het begin van de legislatuur geïnitieerd en krijgt nu vorm. Zodra de woonmaatschappijen op volle koers varen, zijn ze sterker en kunnen ze beter inspelen op meerdere aanbevelingen.

Ook aan de samenwerking met de private sector zijn we vandaag hard verder aan het werken en die moet nog volledig worden uitgerold om daar de vruchten van te zien. De uitrol van nieuwe groepsprocedures constructieve benadering overheidsopdrachten + (CBO+) en Design & Renovate worden op het einde van dit jaar verwacht.

Voor het overige lanceren we CBO tweemaal per jaar en hebben we naast een raamcontract voor Design & Build voor woningen er nu ook een voor Design & Build voor appartementen. Ook de geconventioneerde verhuur is een voorbeeld van samenwerking met de private sector.

Ook de fusie van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is intussen een feit, waar de kennisinstelling die aanbevolen wordt in het rapport verder kan worden gevormd.

Ik kan ook wel al een aantal andere beschouwingen geven. Er is de vraag naar meer autonomie voor de woonmaatschappijen en meer vertrouwen in hun deskundigheid. De Vlaamse overheid blijkt nog steeds ervaren te worden als te sterk sturend en regulerend, hoewel dit proces de laatste jaren al vereenvoudigd werd en de procedures aangepast met het oog op een snellere doorlooptijd. Ik zal deze aanbeveling zeker ter harte nemen en trachten een goed evenwicht te zoeken tussen monitoring van bovenaf enerzijds en eigen verantwoordelijkheid van de woonmaatschappij anderzijds. Met de omvorming naar woonmaatschappijen is een

verdere evolutie naar zelfstandigheid ook logisch. Het is wel degelijk de bedoeling om de professionalisering verder door te duwen bij de woonmaatschappijen, maar het is natuurlijk nog niet zo lang geleden dat er reportages waren op de televisie waar dan weer kon worden getwijfeld aan die zelfstandigheid. Toen werd de vraag gesteld om de controle te versterken. We moeten daar een juist evenwicht in vinden.

Met de fusie van Wonen-Vlaanderen en de VMSW kunnen de toekomstige woonmaatschappijen nog beter begeleid en ondersteund worden in hun taken. Een permanente dialoog tussen beide is inderdaad een streefdoel.

De financiering van sociale woonprojecten werd ook aangestipt. Dit vraagstuk wordt grondig bekeken in het kader van het project financiering sociale huisvesting. Het doel van dit onderzoek is om de bestaande mogelijkheden tot financiering en subsidiëring van de woonmaatschappijen in kaart te brengen en te optimaliseren en nieuwe financieringsvormen te onderzoeken, en dit vanuit het standpunt van de huurder, de verhuurder en de overheid.

De optimalisatie van het projectportaal werd opgenomen in het IT-project 'case management' waarbij woonmaatschappijen, Wonen in Vlaanderen en andere actoren samenwerken aan hetzelfde platform met de bedoeling om het projectportaal te laten evolueren naar een gezamenlijk werkinstrument.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, dank u wel voor uw antwoord. Het is inderdaad zo dat de studie van het Steunpunt Wonen een waardevolle studie is en dat de aanbevelingen, waarvan er 15 specifiek voor uw beleid van belang zijn, terechte en goede aanbevelingen zijn, waar u eigenlijk al mee aan de slag gaat. De conclusie is dat u verder moet op die ingeslagen weg. We kunnen het meermaals herhalen, en het is in het begin van de commissiezitting al aan bod gekomen bij de vraag van collega Verheyen: de voortgang van de vorming van de verschillende woonmaatschappijen is een doorstart. Ik geloof er ook in en ik zeg het altijd, tot ergernis van collega's: 'Reculer pour mieux sauter'. Maar ik geloof ook wel dat we effectief verder zullen springen zodra die allemaal operationeel zijn en we door die moeilijke omvorming zijn, wat een verandering altijd is.

U hebt verschillende aanbevelingen uitgelegd en uw beleid daarnaast gelegd maar ik geloof echt wel in het geconventioneerd huren. Ik heb dat al een paar keer herhaald. Ik denk dat dat een perfecte combinatie is van inclusie en inbreiding, kleinschalig maar daardoor ook met een draagvlak voor het sociaal wonen, een mix van verschillende woonvormen, sociaal, bescheiden en puur privaat. En er is de stimulans die men geeft via de premie of de subsidie aan die investeerders. Dat is echt een geslaagd concept. Ik denk dat we hoopvol kunnen zijn om dat te kunnen zien uitrollen in het straatbeeld van Vlaanderen. Ik reken daarop.

De voorzitter: De heer Veys heeft het woord.

Maxim Veys (Vooruit): Ik heb in die studie niet enkel wat beperkte aanbevelingen gelezen, maar toch ook wel serieuze vragen die – in die focusgroepen wordt dat beschreven als quasi unanieme vragen die worden gesteld – toch wel politieke beslissingen vergen. Want het zullen niet de woonmaatschappijen zijn die het financieringsplafond van 15 procent sociale woningen per gemeente kunnen schrappen. Het zijn niet de woonmaatschappijen die een decretale verankering kunnen voorzien van die sociale last, wat nu de gemeenten moeten doen. In tegenstelling tot Wonen in Eigen Streek, neemt de Vlaamse Regering daar geen initiatief in. Die woonmaatschappijen proberen al werk te maken van een beter imago en meer maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen. Ik raad alle collega's aan om Fundamenten eens door te nemen, het magazine van de koepel waarin maandelijks

een verhaal van een bekende sociale huurder staat. Dat zijn zeer interessante profielen, zelfs vorige ministers.

Minister, als ik kijk naar uw beleid: u hebt dat financieringsplafond van 15 procent ingevoerd en u weigert die sociale last decretaal te verankeren. We moeten er eerlijk over zijn, met die maatregelen en controles helpt u de beeldvorming rond sociaal huren ook niet vooruit. Ik wacht nog steeds op de eerste communicatie met iemand van de N-VA of van de regeringspartijen die iets zegt over een goede sociale huurder en laat zien dat dat de mensen zijn waarvoor we het doen. Het wordt altijd negatief benaderd. Ik geef maar een voorbeeld: bij de controles op buitenlandse eigendom, leverde meer dan de helft geen resultaten op, maar de focus in de communicatie wordt dan gelegd op die andere kleine helft die wel betrapt is geweest. Dat kan een journalistieke keuze zijn, maar dat helpt die beeldvorming en dat draagvlak absoluut niet vooruit. Dit is met andere woorden een contraproductief beleid voor sociaal wonen en sociale woningbouw. Het is dan ook geen toeval dat die budgetten niet opraken. U zegt ook niets over lokale besturen, ook al wringt in veel gevallen daar het schoentje als het gaat over het tekort aan sociale woningbouw.

Men verwijst naar een task force om de zoektocht naar gronden en panden in de voorbereidingsfase van projecten te versnellen. In het rapport lezen we duidelijk dat dat ongeveer twaalf maanden in beslag neemt, wat zeer arbeidsintensief is en dat is vooraleer het op het lokaal woonoverleg komt. Ik heb gelezen dat u een grote zoektocht naar gronden gaat organiseren voor die nieuwe gemengde projecten, voor dat geconditioneerd wonen dat u nu gaat invoeren. Wilt u dat ook doen voor sociale woningbouw, om gronden voor woonmaatschappijen te ondersteunen? Ik denk dat je daar meteen dieper op kunt ingaan. Het rapport wijst enkele zeer degelijke maatregelen aan om meer van uw budget te kunnen benutten en de Vooruitfractie stelt voor dat u daar zo snel mogelijk mee aan de slag gaat. Mijn bijkomende vragen zijn dus heel concreet: zult u een decretaal kader voor sociale last voorzien? Zal u het financieringsprocent van 15 procent sociale woningen schrappen? zult u maatregelen nemen om die voorbereidingsfase te versnellen en op welke manier? En kunt u duiden hoe u te werk zult gaan en het verschil uitleggen tussen wat u zult doen voor de sociale woningbouw enerzijds en die gemengde projecten anderzijds?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Mevrouw Smeyers, ik denk dat er door u geen nieuwe vragen gesteld zijn. Mijnheer Veys, u kunt natuurlijk uit elke studie elk onderwerp opnieuw halen om altijd dezelfde discussie te gaan voeren, maar geen enkel probleem. Ik geef u graag een antwoord. Eerst en vooral over dat plafond: ik ben daar niet toe bereid, het is heel duidelijk een politieke keuze die wordt gemaakt met het oog op meer sociale mix, om te vermijden dat te veel sociale woningen in dezelfde gemeenten terechtkomen. Mijn antwoord is dus heel uitdrukkelijk 'nee'.

Met betrekking tot die 15 procent: het is een fantasie om te denken dat je daarmee een groot verschil zult maken ten aanzien van uw wachtlijsten. Dat is niet het geval, we hebben het al gezegd. Er zijn vijf gemeenten in Vlaanderen die daaraan voldoen, waarvan de twee grootste Zelzate en Genk zijn. Het is een idioom om te denken dat daar iets mee opgelost gaat worden. In verband met uw vraag over de sociale last: ik heb ook al een tiental keer aangegeven dat een lokaal bestuur dat vandaag perfect via een stedenbouwkundige verordening kan doen, Gent doet dat bijvoorbeeld. Die doen dat niet alleen voor sociale woningen, maar ook voor hetgeen dat wij nu uit Vlaanderen doen – want we hebben daarvan bijgeleerd –, namelijk betaalbare woningen. Ik vind het geen probleem om dat te bestoefen. Ik vind dat een goed systeem en een goede manier van werken, dus daar doet men dat al.

Over het imago verschil ik fundamenteel met u van mening. Volgens mij moeten we er net voor zorgen dat we een duidelijk signaal geven naar de buitenwereld, zowel naar sociale huurders als naar de rest van de Vlamingen die solidariteit betuigen om dat systeem van sociale huurders te betalen. We moeten ervoor zorgen dat die woningen terechtkomen bij de mensen die er recht op hebben en nood aan hebben. En dat zijn een deel van de maatregelen die we nemen. Ik heb altijd in alle communicatie zeer duidelijk gezegd dat we op twee pijlers werken: het vergroten van het aanbod – want daar zijn we het absoluut over eens, er moeten meer sociale woningen komen – , maar er ook voor zorgen dat die sociale woningen alleen maar terechtkomen bij die mensen die er recht op hebben en er nood aan hebben. Ik ben ervan overtuigd dat dat er net voor moet zorgen dat die solidariteit in stand wordt gehouden, dat die 90 procent van de Vlamingen die daartoe bijdraagt, weet dat de solidariteit die hij bijdraagt, terechtkomt bij een gezin en mensen die daar effectief recht op hebben.

Dus ik ben het er fundamenteel mee oneens dat onze communicatie zou zorgen voor een negatief imago. Het tegendeel is waar. En trouwens, – kleine voorbeelden zijn natuurlijk altijd gevaarlijk – ik kan u aan de hand van mijn mailbox aantonen dat zowel de maatregelen met betrekking tot de verplichte inschrijving bij VDAB, als bij de buitenlandse eigendomsonderzoeken, als de taalkennis die altijd wordt onderschat, wel degelijk door heel veel sociale huurders op applaus wordt onthaald. Daar is mijn mailbox de graadmeter van. Die zijn er wel degelijk volledig in mee dat die zaken moeten worden aangepakt. In die zin ben ik het absoluut oneens met u. Ook sociale huurders willen erkend worden in het feit dat ze wel degelijk deel uitmaken van onze samenleving, en dan zijn die drie zaken die ik benoem, niet te veel gevraagd.

Ik kom tot de oproep voor die gronden. Vorige week is er een oproep gelanceerd, onder andere voor die gemengde projecten. Daar moet ook altijd minstens een derde sociale woningen zijn. Daarnaast zijn er ook nog grondenvoorraden bij de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf en dergelijke meer. Maar goed, dat zit daar dus wel degelijk mee in. Als u daar meer informatie over hebt, staat het u vrij om daar een vraag over in te dienen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Ik kan alleen maar bevestigen op lokaal niveau wat de minister zegt. Het is inderdaad zo, mijnheer Veys, dat de lokale besturen soms wat terughoudend zijn maar dat is ook alleen maar een gevolg van een gewijzigde maatschappij. Het is aan ons beleid en zeker aan de minister van sociaal wonen en schepenen van sociaal wonen om er mee voor te zorgen dat die sociale woningen kunnen worden gerealiseerd. Maar daar heb je dan ook dat draagvlak voor nodig.

Je weet dat er middelen genoeg bestaan om bezwaren in te dienen. Als het niet gewoon via bezwaarschriften is aan de balie van Ruimtelijke Ordening en Wonen van iedere stad of gemeente, dan gaat men wel naar de Raad van State. Om dat allemaal te kunnen counteren, moet je het draagvlak en de perceptie van sociaal wonen weer positief keren. Dan kan ik alleen maar herhalen wat de minister gezegd heeft: dat doen wij, op Vlaams niveau en op lokaal niveau, door ervoor te zorgen dat zowel de sociale huurder als de Vlaming die geen sociale woning nodig heeft, het gevoel heeft dat dat allemaal heel rechtvaardig en correct gebeurt, dat die middelen, die belastinggelden terecht naar de juiste personen gaan door die lokale binding, door in te zetten op taalkennis en door die verplichte inschrijving bij VDAB.

Ik zie het hier zelf hoe enorm dat geëvolueerd is. Wij hebben recent een sociaal woonproject, waar ik als schepen jarenlang mijn schouders mee heb ondergezet, gewoon moeten cancelen omdat het draagvlak er niet meer voor was omdat het te grootschalig was. We hebben de perceptie daarvan zien evolueren. We zijn nu

in dialoog met die huisvestingsmaatschappij om dat project op een andere plaats en op een andere manier te realiseren via inclusie, via inbreiding, maar ook via de gemengde projecten. Ik geloof, nogmaals, echt dat dat de enige manier is om dat te realiseren en om de perceptie ten aanzien van die kandidaat-sociale huurders en sociale huurders te veranderen. Zo zullen we er wel komen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Sarah Smeyers aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over innovatieve sociale woonprojecten
– 1511 (2022-2023)

Voorzitter: de heer Kurt De Loor

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, eind januari raakte bekend dat u 10 miljoen euro subsidies vrijmaakt voor sociale woonprojecten die inzetten op innovatieve technieken. Dat geld wordt besteed aan 27 projecten van in totaal 18 verschillende huisvestingsmaatschappijen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over projecten rond circulair bouwen, innovatieve bouwmethoden of innovatieve energieconcepten. Ook duurzame mobiliteit of plannen rond vergroening, ontharding of het optimaliseren van watergebruik werden geselecteerd. De projecten, die mogen afwijken van het bestaande kader rond ontwerpleidraad of bouwtechnisch bestek – iets wat die projecten toch aantrekkelijk moet maken –, bevinden zich op dit moment in een concept- of ontwerpfase. Vanaf 2024 zullen dan concrete resultaten te zien zijn.

U bent de mening toegedaan dat de sector van sociale woningen een voortrekkersrol moet opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen. Ze doen dat al, denk ik, maar het kan altijd beter. Ik deel ook de mening dat sociale woningen daar een voorbeeldfunctie hebben.

Wanneer de projecten aflopen, is het de bedoeling om hetgeen we uit de realisatie van die projecten geleerd hebben, structureel te verankeren in procedures rond sociale woningbouw en -renovatie.

Minister, hoe en wanneer worden de sociale woonprojecten die inzetten op die innovatieve technieken geëvalueerd? Dat zal nu nog wat vroeg zijn, aangezien ze nog niet gerealiseerd zijn. Is het mogelijk om dat bedrag van 10 miljoen euro, na een positieve evaluatie, eventueel verder te zetten? Dat is misschien een domme vraag; uiteraard zult u ja zeggen. U kunt daar nu nog niet op antwoorden, maar het zou tof zijn mocht dat dan wel het geval zijn.

Een zeer belangrijke vraag is op welke wijze het dan de bedoeling is om de geleerde zaken structureel te verankeren in beleid, in wetgeving.

Ik heb u een schriftelijke vraag gesteld over circulair bouwen, wat één aspect is van die innovatie. Daarop hebt u geantwoord: "Om circulair bouwen mogelijk te maken binnen sociale huisvesting zal het nodig zijn om in te zetten op sensibilisering en opleiding. Ik reken daarvoor dan ook op mijn administratie om dit verder te introduceren binnen de sociale huisvesting."

Minister, aangezien er toch zo'n 10 miljoen euro naar die projecten gaat, mag ik er dan van uitgaan dat u uw administratie al de instructie hebt gegeven om die opleiding en die sensibilisering te doen? Op welke manier is dit gebeurd of zal dit gebeuren?

En hebt u er al een zicht op hoeveel en welke projecten die mogen afwijken van het bestaande kader rond die ontwerpleidraad of bouwtechnische bestekken, zich

op dit moment al in een conceptfase of ontwerpfase bevinden? Kunt u met andere woorden al iets meer zeggen over die 27 projecten?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Bedankt, ik begin bij uw eerste vraag. De projecten die geselecteerd zijn binnen de oproep innovatieve projecten, zijn verplicht een gedetailleerd eindverslag over te maken aan Wonen in Vlaanderen ten laatste zes maanden na het opleveren van de werken. Hierin neemt het ontwerpteam een toelichting op rond de principes van het innovatief concept en de opgedane ervaringen rond de ontwikkeling, de technische uitvoering, de financiële haalbaarheid, het verder gebruik tijdens verhuring en het draagvlak bij bewoners. Bovendien engageerde elke projectaanvrager zich expliciet tot het meewerken aan een evaluatie van de projectoproep.

Rekening houdend met een realisatietermijn van drie jaar, opgelegd als maximale doorlooptijd binnen de oproep, kan een volledige evaluatie van de toegepaste concepten maar in haar volledigheid gebeuren vanaf eind 2025. Aangezien dit punt enigszins ver in de toekomst ligt, zal Wonen in Vlaanderen inzetten op een tussentijdse zesmaandelijkse opvolging die in eerste instantie focust op de voortgang van het project en het behalen van de vooropgestelde timing. Het is daarbij de bedoeling voeling te houden met de beoogde concepten en de mogelijke knelpunten in hun realisatie. Daarnaast zal Wonen in Vlaanderen via opvolging en ondersteuning bij de twee verplichte communicatieacties inzetten op kennisdeling tussen de projecten.

In hoeverre het benodigde budget in de toekomst dient te worden opgetrokken, is in zijn huidige context vooral afhankelijk van het aantal, de aard en de grootte van de geselecteerde projecten. De vraag is dus of het volume aan projecten in mogelijke toekomstige open oproepen toeneemt.

Ik zal ook laten bekijken of het huidige subsidiemechanisme de beoogde concepten voldoende ondersteunt dan wel of hierin moet worden bijgestuurd. Dit kan ook nog het benodigde budget beïnvloeden.

Dan kom ik tot uw tweede vraag. Het structureel verankeren van de geleerde zaken in te volgen procedures betekent in essentie een doorvertaling naar en integratie in het bestaande instrumentarium van sociale huisvesting. Conceptueel houdt dit in dat bij positieve evaluatie in eerste instantie de mogelijke knelpunten in normen en richtlijnen weggewerkt worden.

Het belangrijkste is echter de financiële meerkost op te nemen binnen de klassieke projectfinanciering. Dat betekent dat de innovatieve technieken, materialen of concepten via specifieke verhogingspercentages of bijkomende forfaits verrekend kunnen worden in het standaardprijsplafond voor sociale bouw- of renovatieprojecten.

Tot slot moeten de innovatieve concepten ook worden geïntegreerd in het modelbestek 'Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw' of worden vertaald in een prestatiebestek.

Dan was er uw derde vraag. Om circulair bouwen mogelijk te maken binnen de sociale huisvesting, zette de administratie de afgelopen jaren vooral in op het deelnemen aan overlegstructuren rond de transitie naar een circulaire economie zoals de 'Werkagenda Circulair Bouwen' en het ondersteunen van proefprojecten op initiatief van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Daarbij ligt de specifieke rol van het agentschap vooral in het bewaken van de noden en randvoorwaarden binnen sociale huisvesting. Zo vormen opschaalbaarheid en herhaalbaarheid binnen de eigen sector belangrijke parameters. Aangezien deze initiatieven

veelal gedragen werden door andere partijen, werd vooral ingezet op communicatie van deze acties.

Specifiek met het eigen initiatief omtrent innovatieve projecten ontstaat nu een heel ander gegeven, niet het minst door de structurele financiële incentive voor de huisvestingsmaatschappijen. Dit maakt dat er op een veel directere manier kan worden ingezet op een bredere sensibilisering, kennisdeling en waar nodig bijkomende opleiding rond gerelateerde thema's. Het circulair bouwen zal daar deel van uit maken, maar ook de andere pijlers binnen de oproep innovatieve projecten zullen daarbij aan bod komen.

Dan was er uw vierde vraag. Alle 27 geselecteerde projecten binnen de oproep innovatieve projecten bevinden zich momenteel in concept- of ontwerpfase. 17 projecten werden al in de meerjarenplanning opgenomen en hadden dus al een goedgekeurd voorontwerp. Het merendeel hiervan werd herwerkt, vooral op het vlak van materiaalkeuze, technieken en het bouwsysteem. Voor de 10 overige projecten betrof het veelal nieuwe dossiers, die een eerste maal werden ingediend.

Het bestek van de oproep stelde dat enkel projecten die nog niet op de korte-termijnplanning bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) opgenomen waren, in aanmerking kwamen voor indiening. Met deze afbakening richtte de oproep zich concreet tot projecten die nog in een beginfase zitten. Het zijn immers deze projecten waar er nog voldoende ontwerpruimte is om zowel conceptueel, bouwtechnisch als financieel de projectopzet op een innovatieve manier uit te werken.

Voor projecten waarvan de aanbesteding al in opmaak is of de uitvoering lopende is, zou een omvorming te grote implicaties geven en het beoogde uitvoeringtraject te veel vertragen.

De voorzitter: Mevrouw Smeyers heeft het woord.

Sarah Smeyers (N-VA): Minister, ik bedank u voor uw antwoord. Antwoorden 1, 2 en 3 waren zeer technisch, zeer specifiek rond dat circulair bouwen, wat trouwens een zeer goed initiatief is, net als de opleidingen en de sensibilisering errond.

Het is goed om te horen dat er van die 27 projecten al 17 op de korte termijn of op de termijnplanning van de VMSW staan. Wie daar wat vertrouwd mee is, weet dat, zodra ze op de planning staan, daar toch wel een grote voorbereiding aan vooraf is gegaan. De andere 10 zijn lopende. Maar zoals u zelf zegt, zijn de kansen en de opportuniteiten nog groter om daarmee in een innovatieve richting te gaan. Het is goed om dat eens van u te horen, en dat samen te kunnen opvolgen. Bedankt.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.